



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРКАДАСТРОЙПРОЕКТ»

ИНН 6164109819; КПП 616401001; ОГРН 1166196093381; СРО-П-145-04032010 (№11820)

Заказчик: ООО СЗ «Юг-Стройфорт»

**Проектное предложение по вопросу
предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования : «хранение
автотранспорта»; «автомобильные мойки», для
земельного участка с кадастровым номером
61:46:0010601:5783, площадью 3809 кв.м,
расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Батайск, ул.1-й Пятилетки**

Обозначение	Наименование	Примечание
	Содержание Пояснительная записка	1-3
Приложение 1	Ситуационный план, схема планировочной организации земельного участка	4
Приложение 2	Фрагмент карты ПЗЗ г. Батайска	5
Приложение 4	Фасады здания	6
Приложение 5	План здания на отметке 0.000	7

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Проектное предложение для земельного участка с КН 61:46:0010601:5783,
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул.1-й Пятилетки

Пояснительная записка

1. Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «автомобильные мойки», в дополнение к основному виду разрешенного использования «хранение автотранспорта», для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:5783, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул.1-й Пятилетки, разработано для ООО СЗ «Юг-СтройФорт», на основании проектной документации, выполненной ООО «АРКАДАСТРОЙПРОЕКТ», шифр проекта АСП-60-3/22-01. Положительное заключение негосударственной экспертизы № 61-2-1-2-014220-2024 от 28.03.2024, выдано ООО «ЕДИНЬЙ ЦЕНТР СТРОИТЕЛЬСТВА».

2. Проектная документация выполнена на основании:

- задания на проектирование;
- градостроительного плана земельного участка, утвержденного Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска № РФ-61-2-02-100-2023-0092 от 02.06.2023г;
- инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «ДонГеоИзыскания» в 2021г.;
- инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «Юг-СтройФорт» в 2023г.;
- технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Документация по планировке территории утверждена постановлением Администрации города Батайска от 24.04.2022 №1147 «Об утверждении документации по проекту планировки территории и проекта межевания территории по ул. 1й-Пятилетки г. Батайска Ростовской области».

3. Характеристики земельного участка.

Кадастровый номер земельного участка- 61:46:0010601:5783.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования – **«хранение автотранспорта», код 2.7.1.**

Площадь земельного участка - 3809 кв.м.

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.3 «Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами».

Предполагаемый к установлению условно разрешенный вид использования, помимо ранее установленного вида использования, **«автомобильные мойки», код 4.9.3.1.**

Земельный участок расположен на северо-западе г. Батайска, в квартале 61:46:0010601, в районе ул. Половинко и ул. 1-й Пятилетки и граничит:

- с севера и востока– с участком (КН61:46:0010601:5784) размещения многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и зданиями общественного назначения для обслуживания жилого комплекса;
- с запада – с участком (КН61:46:0010601:5939) размещения многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и зданиями общественного назначения для обслуживания жилого комплекса;

- с юго-востока – с участком (КН61:46:0010601:1063) размещения производственной базы;
- с юга – с участком (КН61:46:0010601:4590) размещения производственной базы.

4. Наименование размещаемого на земельном участке объекта капитального строительства: **Открытая многоуровневая автостоянка.**

Основные технико-экономические показатели размещаемого объекта капитального строительства:

№ п.п.	Наименование	Ед.изм	Показатель
1	2	3	4
1	Площадь застройки:	м2	2471,18
2	Этажность	эт.	5
3	Количество этажей	эт.	5
4	Строительный объем	м3	35628,28
5	Площадь здания	м2	13616,64
6	Количество мест автостоянки	шт.	465

Необходимость предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «автомобильные мойки» обусловлена тем, что в составе здания многоуровневой автостоянки, размещаемой на земельном участке, запроектировано помещение мойки автомобилей, со следующими показателями:

Наименование	Ед.изм	Показатель
1	2	3
Общая площадь помещений	м2	113,92
Полезная площадь помещений	м2	113,92
Расчетная площадь	м2	104,0
Количество постов	шт.	2

5. Обоснование возможности размещения объекта и предоставления разрешения на условный вид использования в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

Открытая многоуровневая автостоянка на 465 машиномест, располагается на территории комплекса многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и зданиями общественного назначения для обслуживания жилого комплекса, расположенного в квартале 61:46:0010601, в районе ул. Половинко и ул. 1-й Пятилетки.

В соответствии с санитарной классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200- 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция с изменениями и дополнениями, в том числе утвержденными Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.02.2022 № 7 «О внесении изменений в постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74») раздел 12. «Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг» п.12.5.7 «Мойка автомобилей с количеством постов не более 5 с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям», проектируемый объект относится к V классу опасности с размером ориентировочной СЗЗ – 50 м.

В разделе 8. «Мероприятия по охране окружающей среды», АСП-60-3/22-01-ООС, прошедшей экспертизу проектной документации, выполнены все необходимые расчеты, в том числе акустические, расчеты рассеивания загрязняющих веществ на территории размещения объекта, а также на границе с жилой застройкой.

По результатам проведенных в проекте расчетов установление санитарно-защитной зоны для рассматриваемого объекта не требуется, т.к. объект не оказывает влияние на среду обитания за границами контура объекта.

Взам. инв. №

Подпись и дата

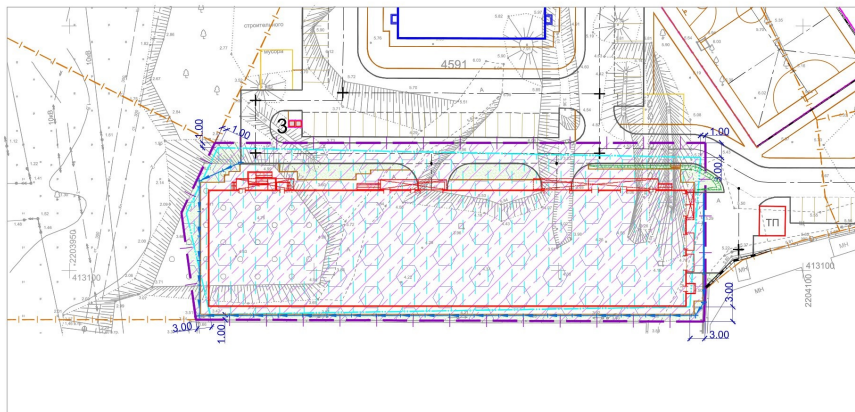
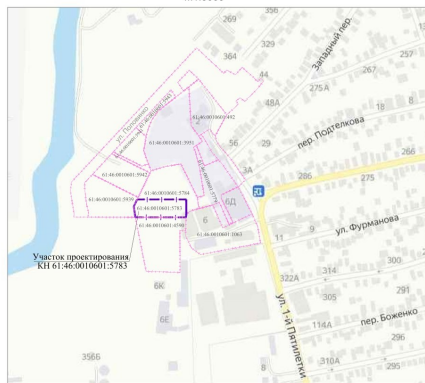
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Проектное предложение для земельного участка с КН 61:46:0010601:5783,
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул.1-й Пятилетки

Лист

3

Ситуационный план
М1:5000

Технико-экономические показатели

Наименование	Показатели
Площадь участка, га	0,3809
Площадь застройки, га	0,247118
Площадь твердых покрытий, га	0,091882
Площадь озеленения, га	0,0419
Процент застройки, %	65
Процент озеленения, %	11

Условные обозначения

- граница участка (КН 61-46-0010601-5783)
- границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- природоохранные территории: "Аэродром экспериментальной авиации город Батайск", Ростов-на-Дону "Северный"
- зона затопления
- участки озеленения

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	застройка	общая нормируемая	зданий	зданий		
									зданий	зданий
Участок КН 61-46-0010601-5783 (VII этап строительства)										
1	Открытая многоярусная парковка	5	1		2471.18	2471.18	3616.64	3616.64	35628.28	35628.28
2	Индивидуальный авто									
Участок КН 61-46-0010601-5784 (VI этап строительства)										
3	Панельная ТБЭ									

Ведомость графической части раздела ПЗУ

№ листа	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Разбивочный план М 1:500.	
3	План организации рельефа М 1:500	
4	План земельных масс. Снятие техногенного слоя. М 1:500	
5	План земельных масс. М 1:500	
6	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
7	План благоустройства и озеленения. М 1:500	

Проектное предложение для земельного участка с КН 61-46-0010601-5783, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 8-й Декабриста

Ситуационный план. М1:5000.
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



ООО
"АСП"

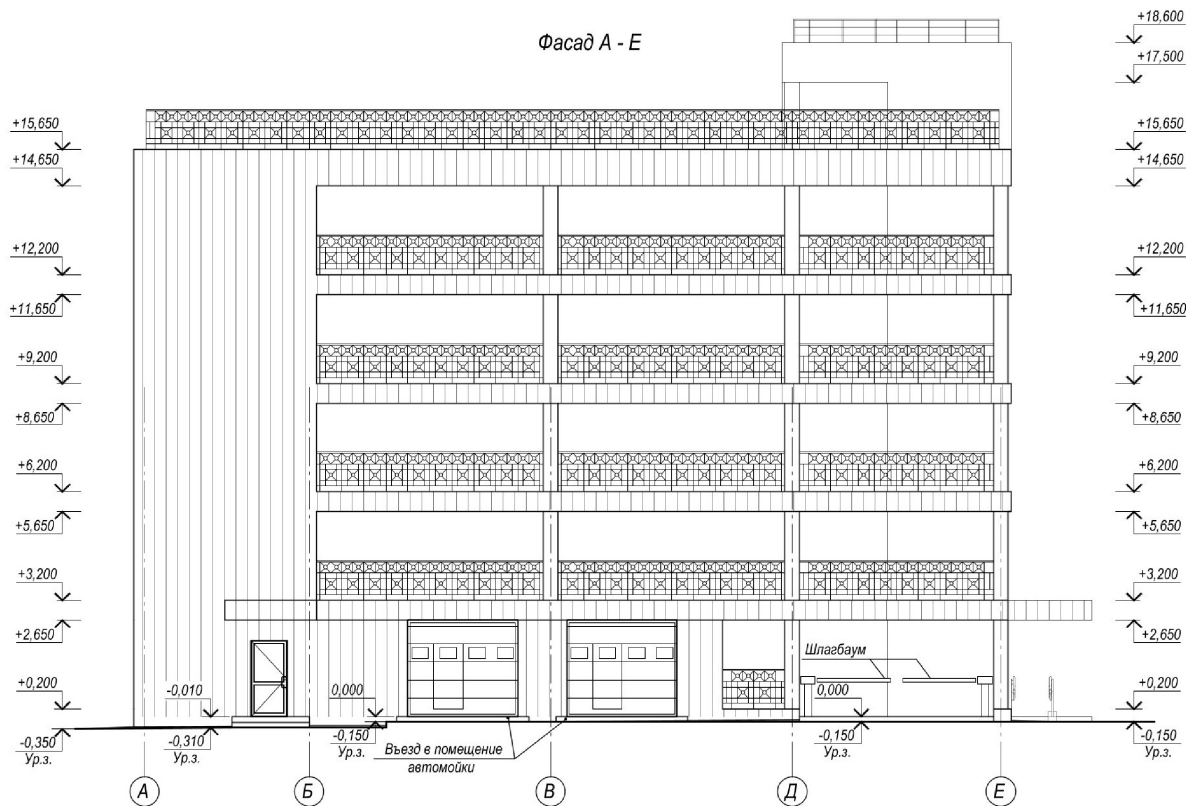
Согласовано:

Взам. инв. №

Получено и дата

Лист №

Фасад А - Е



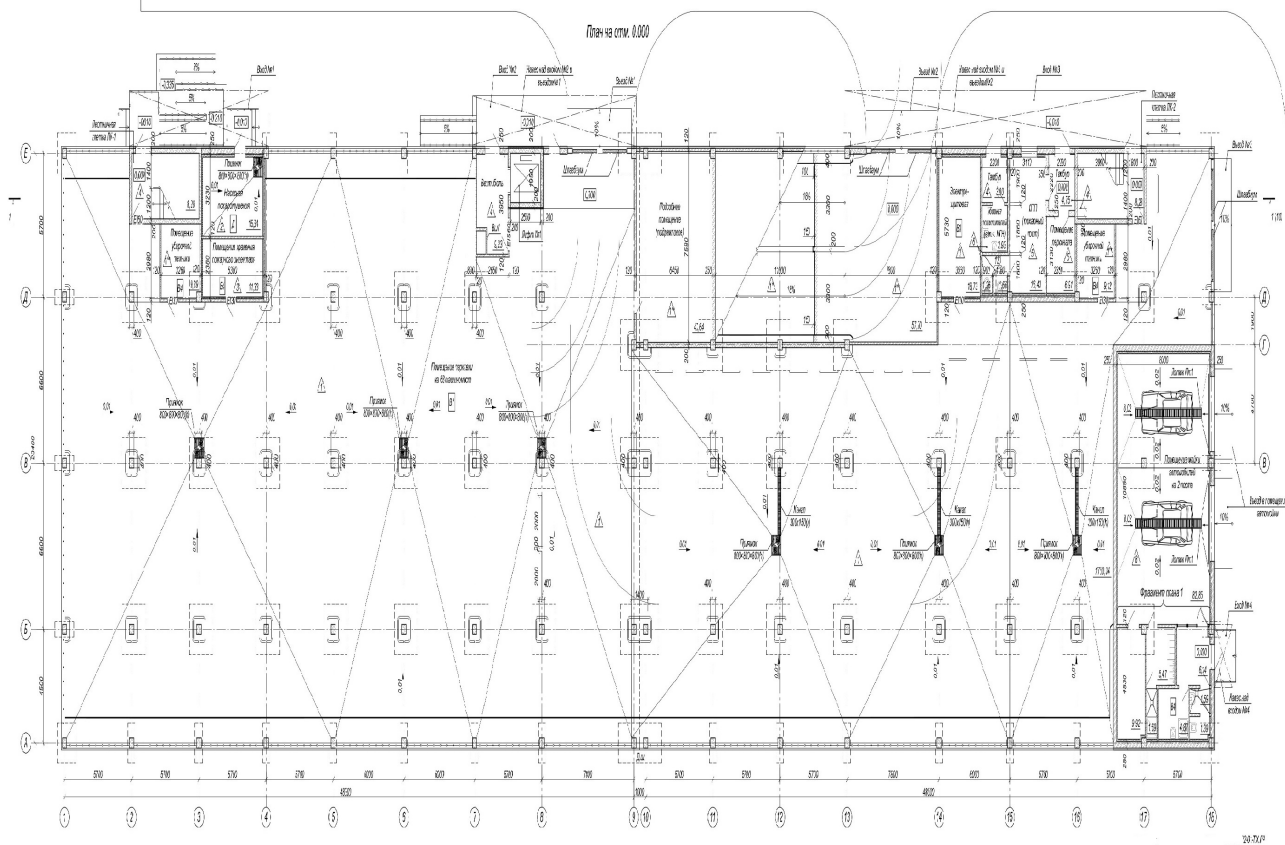
Согласовано:
Лист № _____
Взам. № _____
Подпись и дата

Проектное предложение для земельного участка с кадастровым номером 41-46/0010401-17813, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск, ул. 3-й Вокзальной

Ситуационный план, М 1:5000.
Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500



ООО
"АСТ"



Имя, N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N	Согласовано:			

Всего, руб. N

Инв. N подл.

Подпись и да

Проектное предложение для земельного участка с КН 61:46:0010601:5783,
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул.1-й Пятилетки

План здания на отметке 0,00

